

# 地水火風

牧野 恒一

先日、ついに私の住む団地にも、民泊を営む住戸が現れた。管理組合の理事さんたちは頭を抱えている。他人事でなくない。民泊問題だが、先月紹介した民泊規制の新たな制度について、その課題を考えてみたい。

私の住む団地の民泊がネットに出ているとの噂を聞いて、調べてみるとすぐに見つかった。自宅にホームステイさせる「家主居住型」だ。小さなお子さんのいる3人住まいの住戸の一室で民泊サービスを行い、アットホームなおもてなしをするという。ホスト家族の写真のほか、住宅内部の様子、付近の景観なども写真で紹介している。値段も手頃だし、微笑ましい感じが漂ってきて、「これなら行ってみようかな」という気にさせられる。家族、カップル、女性限定とされており、こういう外国人たちとの交

流は楽しいに違いない。我が家でもやってみようか、などという人たちが出て来てもおかしくない。

でも、気の毒だが、現段階では、この民泊は違法だ。宿泊営業の定義に当てはまるので、営業するには旅館業法に従って都道府県知事の許可を得なければならぬし、治安、安全、衛生などにかかる旅館業法上の基準をクリアしなければならぬ。この民泊は、ネットからわかるだけでも二つの点で違法になるのである。知事の許可は得られない。

一つは、宿泊者を選ぶで泊めようとしていることだ。旅館業法では、伝染病にかかっていると賭博など違法行為を行ったり風紀を乱したりする虞(こ)があるとか、または予約で一杯だからという理由で他の理由で宿泊を拒んではならない、とされている。宿泊拒否は、状況によっては生死にかかわることもあるのである。

こんな規制があるのだから、もう一つは建築基準法の集団規定だ。私の団地は「第一種低層住居専用」だが、「第一種低層」に指定されているところには、旅館・ホテルは建てられない。建物の一部を旅館・ホテルの用に供する場合も同様とされている。良好な住宅地にラブホテルが進出する、などということがないように、という趣旨だろう。というわけで、この民泊は現在違法状態ということになる。管理組合の理事さんたちは、ホームステイ型を管理規約上どう位置づけるか微妙だし、今のところ近隣のトラブルもないので、どうしようかと頭を抱えている。だが、いずれ、問題

の多い「家主不在型」が出て来る可能性も高いので、早晚決着をつけざるを得なくなるだろう。

「第一種低層住居専用」に指定されているところには、旅館・ホテルは建てられない。建物の一部を旅館・ホテルの用に供する場合も同様とされている。良好な住宅地にラブホテルが進出する、などということがないように、という趣旨だろう。というわけで、この民泊は現在違法状態ということになる。管理組合の理事さんたちは、ホームステイ型を管理規約上どう位置づけるか微妙だし、今のところ近隣のトラブルもないので、どうしようかと頭を抱えている。だが、いずれ、問題

静穏な生活を守る趣旨で定められている。そこに、宿泊施設が入ってくるというわけでは、私はいは現在違法状態ということになる。管理組合の理事さんたちは、ホームステイ型を管理規約上どう位置づけるか微妙だし、今のところ近隣のトラブルもないので、どうしようかと頭を抱えている。だが、いずれ、問題

静穏な生活を守る趣旨で定められている。そこに、宿泊施設が入ってくるというわけでは、私はいは現在違法状態ということになる。管理組合の理事さんたちは、ホームステイ型を管理規約上どう位置づけるか微妙だし、今のところ近隣のトラブルもないので、どうしようかと頭を抱えている。だが、いずれ、問題

## 民泊規制の制度設計の課題

報告書の提案とおりの新制度ができれば、たとえば、夏休み中と土日祝日などに営業日を限れば、私の団地の民泊もこの条件に適合させることは可能になる。ホームステイ型ならそれも一つの考え方も知れない。懸念は、許容範囲内と

「住居専用地域」で民泊が経営できるか、という点については、微妙な解決策が提案されている。住居専用地域というの民泊は営業できるのだろうか？

まず、ホストが宿泊者を選択することについて、報告書では、「認めるべき」としている。家主居住型の場合は、「私はこのように人々を宿泊させて交流を持ちたい」と考えていることが多いし、妙な人を泊めると家族が危険にさらされるおそれもある。宿泊客の選

静穏な生活を守る趣旨で定められている。そこに、宿泊施設が入ってくるというわけでは、私はいは現在違法状態ということになる。管理組合の理事さんたちは、ホームステイ型を管理規約上どう位置づけるか微妙だし、今のところ近隣のトラブルもないので、どうしようかと頭を抱えている。だが、いずれ、問題

多くの場合、管理規約は住戸を住宅以外の用途に用いることを禁じている。だが、リタイアした一級建築士が自宅を建築事務所を開設し、アルパイト的に図面を描いたりしているなどの例は多い。そんな場合でも、近隣とトラブルにならないように配慮しているところもある。年間の半分近く、得体の知らない外国人が出入りしたり騒いだりする可能性のある施設を「住宅」として近隣住民が受け入れられるだろうか？

「住宅」として認めるべき事項で、建築基準法の集団規定の解釈とは関係がない、という認識を徹底する必要があり、まぎれがないようにするには、管理規約で、家主不在型は認めない、

これは、なかなか良いアイデアだと思う。家主不在型の場合、匿名性が高く、家主が国内にいない場合もあるため、違法事項があったり、近隣との間で様々なトラブルが発生したりしても、当事者を特定して解決に当たることが難しい。だが、住宅提供者に、宿泊者の本人確認、鍵の受け渡し、ベッドメイキング、掃除やゴミ出し、近隣か

これは、なかなか良いアイデアだと思う。家主不在型の場合、匿名性が高く、家主が国内にいない場合もあるため、違法事項があったり、近隣との間で様々なトラブルが発生したりしても、当事者を特定して解決に当たることが難しい。だが、住宅提供者に、宿泊者の本人確認、鍵の受け渡し、ベッドメイキング、掃除やゴミ出し、近隣か

の苦情の窓口などの様々な「管理」を登録管理者に委託することを義務付け、その登録管理者を取り締まるというシステムなら、機能する可能性はある。管理者は少なくとも国内に拠点を持つ必要があるため、国内法で取り締まることができらるからだ。

問題は、そんな制度を無視した違法管理者が横行した場合、キチンと取り締まることができらるかどうかだ。さしあたり、どの省庁の所管になるのか、市町村の役割はどうなるか、など解決すべき問題は多そうだが、他に妙案もないので、やってみるしかないのではないか。少なくとも、今の野放し状態よりはずっとよい。

そんな実態の住戸は、大手の民泊情報サイトに登録されないと、格安民泊サイトなどが出現する可能性もある。報告書ではこの点には触れていないが、木賃アパートの空き家が大量に民泊として登録される点ではあまり変わらない。だが、木賃アパートの空き家が大量に民泊として登録される点ではあまり変わらない。だが、木賃アパートの空き家が大量に民泊として登録される点ではあまり変わらない。

そんな実態の住戸は、大手の民泊情報サイトに登録されないと、格安民泊サイトなどが出現する可能性もある。報告書ではこの点には触れていないが、木賃アパートの空き家が大量に民泊として登録される点ではあまり変わらない。だが、木賃アパートの空き家が大量に民泊として登録される点ではあまり変わらない。